Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 223 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 april 2016

Hierbij bied ik u het rapport «Wonen in beweging» aan[1]. Deze rapportage bevat de belangrijkste uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland 2015 (WoON2015).

Het WoON 2015

Het WoON wordt eens in de drie jaar uitgevoerd door het Ministerie van BZK in samenwerking met het CBS. Het WoON2015 schetst een beeld van de huisvestingssituatie van huishoudens, woningvoorraadkenmerken, de woonwensen van bewoners, de tevredenheid van huishoudens met hun woning en woonomgeving, de woonuitgaven in huur- en koopsector en verhuisprocessen op de woningmarkt. In het kader van het WoON2015 zijn circa 63.000 enquêtes onder personen van 18 jaar en ouder uitgevoerd. Het grootste deel, 42.000 enquêtes, is uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van BZK, de overige 21.000 in opdracht van gemeenten, provincies, corporaties en regionale samenwerkingsverbanden. Deze «oversampling» door lokale partijen levert een gedeelde basis voor lokaal woonbeleid op.

Belangrijke uitkomsten

Het rapport «Wonen in beweging» geeft op hoofdlijnen de belangrijkste inzichten over de huidige woningmarkt begin 2015, in vergelijking met voorgaande WoON-onderzoeken.

De belangrijkste uitkomsten zijn:

<u>Verhuizingen: minder huishoudens verhuisd</u>

Het aantal verhuisde huishoudens is in de periode 2013–2014 met 8 procent afgenomen ten opzichte van de periode 2011–2012.

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

kst-32847-223
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

Het aantal starters is nagenoeg gelijk gebleven in vergelijking met het vorige WoON2012, maar starters zijn wel vaker naar een huurwoning verhuisd. Vooral de doorstroming in de koopsector stagneerde in de periode 2013–2104.

Verhuiswensen weer toegenomen, veel onzekere verhuisplannen

Het aantal huishoudens dat binnen twee jaar wil verhuizen is toegenomen met 33% ten opzichte van WoON2012, tot 3,2 miljoen huishoudens begin 2015. Deze toename komt vooral doordat meer huishoudens hebben aangegeven «eventueel/misschien» te willen verhuizen.

Meer vraag naar koopwoningen en vrije huursector

Ten opzichte van 2012 is de vraag naar koopwoningen toegenomen. Vooral de vraag van koopstarters naar goedkope koopwoningen (< € 180.000). Er is ook meer vraag naar vrije sectorhuurwoningen: van 5% van alle verhuisgeneigde huishoudens in 2009 naar 12% in 2015. De vraag naar gereguleerde huurwoningen tot de aftoppingsgrens neemt af van 27% naar 20% van alle verhuisgeneigden.

Toename voorraad huurwoningen boven liberalisatiegrens

De vrije huursector is in zes jaar tijd in omvang verdubbeld van 8% naar 16% van de huursector. Dit komt vooral door nieuwbouw en huurverhoging waardoor de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

Woonlasten voor huurders gestegen en voor kopers gedaald

De netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners zijn gedaald door lagere hypotheekuitgaven en lagere bijkomende woonuitgaven. De netto koopquote bedraagt 20,1% per 2015 en 22,2% per 2012. De netto woonquote voor kopers daalt van 30,1% naar 27,2% in dezelfde periode.

Door daling van het huishoudinkomen en huurstijgingen zijn de netto huur- en woonquote van huurders gestegen. De netto huurquote liep op van 23,8% in 2012 naar 26,7% in 2015. De netto woonquote van 33,9% in 2012 naar 36,0% in 2015.

Bij een vergelijking van de netto huur- en koopquote per inkomensklasse zijn de verschillen in quote beperkt. In de meeste inkomensklassen ligt in 2015 de koopquote hoger dan de huurquote.

Goedkope scheefheid neemt af, dure scheefheid neemt toe

De goedkope scheefheid is, ten opzichte van 2012, afgenomen met 166.000 huurders tot bijna 530.000 per 2015. De dure scheefheid is sinds 2012 toegenomen met 161.000 tot 528.000 huurders per 2015.
Deze ontwikkelingen hangen samen met dalende inkomens, huurharmonisatie en huurstijgingen, verbeterde woningtoewijzing (relatief minder hoge inkomens krijgen een corporatiewoning toegewezen) en een verdere concentratie van huishoudens met een laag inkomen in de huursector.

Naast de publicatie «Wonen in beweging», zijn tevens twee onderzoekrapporten bijgevoegd die mede gebaseerd zijn op de uitkomsten van het WoON2015.

Dit betreft het rapport «De rol van corporaties op de woningmarkt»[2] en de voorlopige uitkomsten van de scenariostudie «Prognose bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2015–2050»[3]. De definitieve uitkomsten van laatstgenoemde studie komen medio 2016 beschikbaar.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

[2] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl
[3] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl